

## ДОКЛАД

### за дейността на "СОФИЙСКИ ИМОТИ" ООД през отчетната 2012 г.

"СОФИЙСКИ ИМОТИ" ООД е дружество с ограничена отговорност, регистрирано по Търговския закон в Агенция по вписванията под ЕИК № 121184743, по фирмено дело № 18200/1993г. на Софийски градски съд. Седалището и адресът на управление на дружеството са: гр. София 1142, област София (столица), община Столична, район Средец, ул. „Карнеги“ №11А.

Дружеството има предмет на дейност: превод и легализация на документи, посредничество при сключване на сделки с недвижими имоти, строителна дейност, вътрешна и външна търговия и всякаква друга търговска дейност, незабранена от закона.

Дружеството се управлява и представлява заедно и поотделно от Управителите Камен Симеонов Алексиев, Габриел Тодоров Тодоров и Николай Радев Недялков. Съдружници са Камен Симеонов Алексиев, Николай Радев Недялков и „Спектър“ АД.

### ПРЕГЛЕД НА РАЗВИТИЕТО И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА

#### Приходи

В резултат от дейността на "Софийски имоти" ООД под ръководството на Управителите Камен Симеонов Алексиев, Николай Радев Недялков и Габриел Тодоров Тодоров, през 2012 г. са реализирани общо приходи в размер на 5 760 хил. лв., което е с 4 827 хил. лв. повече от предходната 2011 г. Това се дължи на получени дивиденди от придобити участия в дружествата „Резон“ ООД и „Спектър“ АД.

Нетните приходи от продажби в размер на 800 хил. лв. са с 12% по-малко в сравнение с 2011 г.

От всички приходи от продажби, 800 хил. лв. са приходите от предоставяне на услуги, в т.ч.:

- 697 хил. лв. са приходи от предоставени под наем собствени недвижими имоти, включително консумативите, за най-големия и доходноносен имот;
- 103 хил. лв. са приходи от предоставени за ползване, с договори за лицензии търговски марки, собственост на дружеството;

Финансовите приходи са намалели с 12 хил. лв. или със 45% спрямо 2011 г. През 2012 г. те са в размер на 10 хил. лв. Това е в резултат на поетапното закриване на открити през предишните години срочни депозити в банки. Свободните парични средства се използват за оперативната дейност на дружеството.

Намалението на приходите от наем със 120 хил. лв. (15%) е свързано главно с намалението на наемните цени, които са съобразени с пазарните промени и направените преизчисления в тази връзка, касаещи промишлена сграда, собственост на Дружеството, която заедно с прилежащия ѝ терен и съоръжения са предоставени за ползване на фирма "Спектър" АД.

В сравнение с 2011 г. се наблюдава увеличение в размер на 11 хил. лв. на приходите от лицензионни възнаграждения. Това се дължи на започнало раздвижване на пазара след продължителния икономически спад от началото на 2009 г.

#### Разходи

Общите разходи на дружеството са намалени през 2012 г. със 139 хил. лв. или с около 12% спрямо 2011 г. Това се дължи в най-голяма степен на намалелите с 295 хил. лв. финансови разходи за лихви по привлечения капитал на дружеството и на намалелите с 91 хил. лв. разходи за оперативната дейност.

Най-голям относителен дял в общите разходи на Дружеството заемат финансовите разходи за лихви и други - 23%, разходите за външни услуги - 15 %, разходите за амортизация – 53 % и разходите за материали - 5 %.

Направените разходи за дейността в размер на 1027 хил. лв. са както следва:

1. за материали – 48 хил. лв.;
2. за външни услуги – 149 хил. лв.;
3. за амортизации – 301 хил. лв.;
4. за заплати и други възнаграждения – 37 хил. лв.;
5. за социални осигуровки и надбавки – 7 хил. лв.;
6. за лихви - 239 хил. лв.;

В общата сума на разходите ръстът, който бележат разходите за амортизация и обезценка спрямо 2011 г. е 204%. Ръстът се дължи на направени обезценки на притежавани активи на Дружеството, след извършена пазарна оценка на всички недвижими имоти и направен анализ на усложнята на пазара в страната.

Разходите за персонала са се увеличили с 275%. Това се дължи на поетапното наемане на персонал в Дружеството. Това се дължи на разрастване на дейността през 2012 г.

Ръстът на разходите и респективно увеличението на приходите, като цяло, е причина за отчетената през 2012 г. дружеството да отчита печалба в сравнение с 2011 г.

## **Финансов резултат**

Финансовият резултат на Дружеството за 2012 г. е печалба в размер на 4 688 хил. лв., след данъчно облагане.

## **Нетекущи (дълготрайни) активи**

Дълготрайните активи на Дружеството към датата на ГФО са в размер на 19 086 хил. лв. и се състоят от:

- Дългосрочни финансови активи - Инвестиционни имоти в размер на 5 993 хил. лв.;
- Акции и дялове в предприятия в група в размер на 12 143 хил. лв.;
- Дълготрайни материални активи в размер на 942 хил. лв. и
- Дълготрайни нематериални активи - Търговски марки в размер на 8 хил. лв.

### ***Дългосрочни финансови активи - Инвестиционни имоти***

Инвестиционни имоти в “Софийски имоти” ООД са земи и сгради, на които дружеството е собственик и които е отдало под наем на трети лица.

Към 31.12.2012 г. “Софийски имоти” ООД е носител на право на собственост върху недвижими имоти, класифицирани в баланса на дружеството като “Дългосрочни инвестиции” с отчетна стойност 5 993 хил. лв..

Върху един от инвестиционните имоти на Дружеството, с отчетна стойност 42 хил. лв., продължава да има ограничение върху правото на собственост, съгласно Нотариалния акт за покупко-продажба. За него не се отчитат разходи за амортизация, тъй като Дружеството не получава икономическа изгода от притежаването му.

### ***Дълготрайни материални активи***

Дълготрайните материални активи на дружеството са представени от:

- ДМА в процес на изграждане – 932 хил. лв.;
- Предоставени аванси за ДМА – 36 хил. лв.;

Дружеството не притежава дълготрайни материални активи, за които има ограничения върху правото на собственост.

Дълготрайните материални активи в процес на изграждане включват:

- придобити през 2009 г. недвижими имоти, които към 31.12.2012 г. имат Удостоверение за ползване, но не са въведени в експлоатация поради продължаващите довършителни работи – 137 хил. лв.;
- придобити през 2011 г., но не въведени в експлоатация имоти към 31.12.2012 г., които са на етап „Груб строеж” и по тях продължават довършителни работи – 759 хил. лв.;

Общата сума на поетите ангажименти за придобиване на ДМА е 36 хил. лв., които са платени като авансово плащане за строителни работи.

### ***Нематериални активи***

Към 31.12.2012 г. нематериалните дълготрайни активи на дружеството са представени от търговските марки “Софийски имоти” и “imot.bg”.

Марката “Софийски имоти” е вътрешно създадена и регистрирана от “Софийски имоти” ООД през 1994 г. Като такава, съгласно т. 3.4. от СС 38 Нематериални активи, не се признава и отчита като нематериален актив, защото разходите по нея не могат да бъдат разграничени от стойността на бизнеса като цяло.

Търговската марка “imot.bg” е придобита от “Софийски имоти” ООД съгласно Договор за покупко-продажба на марка. Отчетна стойност на този нематериален дълготраен актив е 22 хил. лв., а срокът му на ползване, съгласно Свидетелството за регистрация на марката “imot.bg” е до 22.02.2015 г. Амортизационната норма на актива е определена на 6.22 %, за времето от придобиването до крайния срок на действие на марката.

Дружеството не притежава нематериални активи, за които има ограничения върху правото на собственост.

### ***Отсрочени данъци***

Отсрочените данъци на Дружеството през 2012 г. са намалели спрямо 2011 г. с 43 хил. лв.

## **Текущи (краткотрайни) активи**

Краткотрайните активи на Дружеството към датата на ГФО са в размер на 777 хил. лв. и са се увеличили в сравнение с 2011 г. със 146 хил. лв. или с 23%. Този ръст се дължи главно на увеличението на вземанията от предприятия в група, свързани с продобитото участие на „Софийски имоти“ ООД в „Резон“ ООД в размер на 85%. Наблюдава се намаление на паричните средства на Дружеството в сравнение с 2011 г., но това се дължи на инвестициите, които се правят във връзка с недвижимите имоти.

Увеличение има на вземанията от клиенти и доставчици с 14 хил. лв. или с 25%. Увеличение има на Стоки, които се държат на склад с 16 хил. лв. или с 100%. , които отново са свързани със строежа на недвижим имот, който към 31.12.2012г. все още не е въведен в експлоатация.

#### Разходи за бъдещи периоди

В баланса на дружеството към 31.12.2012 г. са показани разходи за бъдещи периоди в размер на 12 хил. лв., които са за застраховки на имотите на дружеството. – 12 хил. лв.

#### Дългосрочни пасиви

Дългосрочните пасиви на Дружеството са в размер на 1 988 хил. лв., като най-голям е делът на задълженията по заеми в размер на 1 906 хил. лв. (95 %) и останалата част е дългосрочни задължения към доставчици - 82 хил. лв (5%).

През 2012 г. дългосрочните задължения на Дружеството са намалени с 302 хил. лв. или с 13%, което се дължи изцяло на трансформиране на задълженията по заеми.

#### Краткосрочни пасиви

Краткосрочните пасиви на Дружеството са в размер на 1 150 хил. лв., като най-голям, отново е делът на задълженията по заеми в размер на 1 102 хил. лв. - 96 %. Задълженията към доставчици са в размер на 33 хил. лв. - 3%.

Другите задължения на Дружеството са за осигуровки 1 хил. лв., начислени отпуски и неизплатени заплати на персонала за м. 12.2012 г. – 3 хил. лв. и задължения към бюджета в размер на 11 хил. лв.

#### Капитал

На 27.04.2012 г. „Софийски имоти“ ООД увеличава капитала си с непарична вноска, направена от всеки от тримата съдружници, както следва:

- Камен Симеонов Алексиев – 1 983 000,00 (един милион деветстотин осемдесет и три хиляди) лева, представляваща 340 (триста и четиридесет) броя дружествени дяла по 10 (десет) лева всеки от регистрирания капитал на „Резон“ ООД
- Николай Радев Недялков – 1 983 000,00 (един милион деветстотин осемдесет и три хиляди) лева, представляваща 340 (триста и четиридесет) броя дружествени дяла по 10 (десет) лева всеки от регистрирания капитал на „Резон“ ООД
- Габриел Тодоров Тодоров – 1 983 000,00 (един милион деветстотин осемдесет и три хиляди) лева, представляваща 340 (триста и четиридесет) броя дружествени дяла по 10 (десет) лева всеки от регистрирания капитал на „Резон“ ООД

#### Събития след датата на съставяне на годишния финансов отчет

Няма важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет.

#### Финансови показатели

##### Ликвидност

**Коефициент на обща ликвидност** = Краткотрайни активи / Текущи задължения

$$= 777 / 1\,150 = 0,68$$

Коефициентът на обща ликвидност през 2012 г. е **0,68**. Той се е увеличил през отчетният период с 0,57 в сравнение с предходната година, което се дължи преди всичко на изпреварващия ръст на краткотрайните активи с 23%, като за сметка на това се наблюдава намаление на текущите задължения с 80% в сравнение с предходната 2011 година.

**Коефициент на бърза ликвидност** = (Краткотрайни активи – Материални запаси) / Текущи задължения =  $(777 - 29) / 1\,150 = 748 / 1\,150 = 0,65$

Коефициентът на бърза ликвидност през 2012 г. е **0,65**. Той се е увеличил 0,54 в сравнение с предходната година, което се дължи на изпреварващото увеличаване на Вземанията и Финансовите средства с общо 38%, съотнесен към намаление на текущите задължения – 80%. Върху намалението на коефициента оказва влияние и увеличаването на Материалните запаси през 2012 г. с 123%.

**Коефициент на абсолютна ликвидност** = Парични средства/ Текущи задължения

$$= 280 / 1\,150 = 0,24$$

Коефициентът на абсолютна ликвидност през 2012 г. е **0,24** и се е увеличил в сравнение с 2011 г. с 0,14, което се дължи отново на изпреварващото намаление на наличните парични средства с 48% и също така на намалението на текущите задължения с 80%.

#### Рентабилност

**Коефициент на рентабилност на приходите от продажби** = Финансов резултат/ Нетен размер на приходите от продажби  
 $= 4\,688 / 800 = 5,86$

**Коефициент на рентабилност на собствения капитал** = Финансов резултат/ Собствен капитал  
 $= 4\,688 / 16\,735 = 0,28$

**Коефициент на рентабилност на привлечения капитал** = Финансов резултат/ Привлечен капитал  
 $= 4\,688 / 3\,138 = 1,49$

**Коефициент на капитализация на активите** = Финансов резултат / Общо активи  
 $= 4\,688 / (16\,735 + 1\,988) = 4\,688 / 18\,723 = 0,25$

Коефициентите на рентабилност за 2012 г. и на капитализация на активите са положителни величини в резултат на реализираната печалба за отчетната година.

#### Ефективност

**Коефициент на ефективност на разходите** = Приходи / Разходи =  $5\,760 / 1\,027 = 5,6$

Коефициентът на ефективност на разходите за 2012 г. е **5,61**. Ефективността на всеки 1 лв. разходи през 2012 г. се е увеличила с 4,75 пункта в сравнение с 2011 г.

**Коефициент на ефективност на приходите** = Разходи / Приходи =  $1\,027 / 5\,760 = 0,18$

Коефициентът на ефективност на приходите за 2012 г. е **0,18**. Разходите на всеки 1 лв. приходи намаляват с 0,98 пункта в сравнение с 2012 г.

#### Дейност

**Оборот на запасите** = Материални запаси\*360 / Нетни приходи от продажби =  $29*360 / 800 = 13$  дни

**Оборот на вземанията** = (Вземания от клиенти и доставчици)\*360 / Нетни приходи от продажби =  $454*360 / 800 = 204$  дни

**Оборот на задълженията** = (Задължения към доставчици и клиенти)\*360 / Нетни приходи от продажби =  $(115+0)*360/800 = 115*360/800 = 52$  дни

**Оборот на активите** = Продажби / Общо активи =  $800 / (16\,735 + 1\,988) = 800 / 18\,723 = 0,04$

**Нетен оборотен капитал** = Краткотрайни активи - Краткотрайни задължения =  $777 - 1\,150 = - 373$

### УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

Извършвайки дейността си Дружеството не е изложено на значими финансови рискове: пазарен риск (включително валутен риск, лихвен риск и друг ценови риск), кредитен риск и ликвиден риск.

Цялостната програма на Ръководството за управление на финансовия риск е фокусирана върху внимателния подбор на финансови институции и валути, при които да се съхраняват свободните парични средства на Дружеството, проучване на клиентите, с които се влиза в пазарни взаимоотношения, избягване на задължняване към банки и други финансови институции, а така също и сключване на дългосрочни договори за предоставяне под наем на имотите на дружеството при изгодни пазарни цени.

Управлението на риска се осъществява от Ръководството на "Софийски имоти" ООД.

### **Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност**

През 2012 г. дружеството не е извършвало действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

### **ЦЕЛИ ЗА БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ**

Предвижда се през 2013 г. да се увеличи възвръщаемостта от направените през предходните години инвестиции в нови имоти, чрез предоставянето им за ползване и получаване на нови приходи от наем.

Предвижда се увеличение на уставния капитал на Дружеството и реструктуриране на задълженията му.

### **ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО**

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за имущественото и финансовото състояние на Дружеството към края на годината, както и за получения финансов резултат и промяната в паричните потоци за годината в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовия отчет към 31 декември 2012 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

Управител:

(Камен Алексиев)

